

# 规划条件告知书

大  
地  
局

流水号：SG2026000008

案卷编号：惠东自然资源字PS（2026）3

地块编号：PS-NZ-03-30a

用地位置：平山街道陈塘村地段

发卷机关：惠东县自然资源局

日期：2026年3月25日



# 文 本

## 第一章 总则

**第一条** 本《规划条件告知书》(下称《告知书》)所设定的规划条件,是本用地土地使用权出让合同的组成部分,是办理本用地《建设用地规划许可证》的依据。

**第二条** 本《告知书》所设定的规划条件,是对本用地进行项目策划、方案设计、规划验收等的依据。任何单位和个人不得随意改变本《告知书》。本《告知书》包括《文本》及《图则》两部分,必须同时使用。

**第三条** 编制本《告知书》的依据:

- 1、《中华人民共和国城乡规划法》
- 2、《广东省城乡规划条例》
- 3、《广汕铁路惠东车站站区控制性详细规划》(PS-NZ-03-30 局部地块)修改

**第四条** 本《告知书》未明确的相关内容应符合现行国家、省、市有关的法律、法规和规范的规定。

## 第二章 用地现状

**第五条** 本用地位于平山街道陈塘村地段,地块编号为 PS-NZ-03-30a,其具体位置详见《图则》。

**第六条** 本用地周边情况:用地西侧为规划红线宽度 40 米的站西路,南侧为规划红线宽度 60 米的南二环路 (H4 线),东侧、北侧为其他规划地块。

## 第三章 规划要求

**第七条** 用地规划要求

本《告知书》采用“计算指标用地面积”(即计算指标用地界线范围内的用地面积)计算容积率、建筑密度、绿地率等有关技术经济指标。本用地的计算指标用地面积和范围详见《图则》。

**第八条** 用地性质:商业用地 (0901)。

**第九条** 开发强度要求

本用地主要技术经济指标:宗地面积 12880.27 平方米,计算指标用地面积 12880.26 平方米,计容积率建筑面积 $\leq 32200.65$  平方米,容积率 $\leq 2.5$ ,建筑密度 $\leq 50\%$ ,绿地率 $\geq 30\%$ ,建筑限高 60 米。可配建服务型公寓,计容积率建筑面积占比不超过 40%(详见《图则》)。

建筑架空层如为公共停车或公共开敞空间,不计入容积率指标,但须计入建筑高度和层数指标;建筑物的地下室如为停车、人防和配套的设备用房不计入容积率指标。严格按照《建筑工程建筑面积计算规范》(GB/T50353-2013)要求计算各项技术经济指标。

**第十条** 配套公共服务设施要求

(一) 该项目需配建如下服务设施：配电房 1 个、垃圾收集点 1 个、5G 站点 1 个、公共厕所 1 个。

(二) 停车位配建标准：按每 100 平方米计容积率建筑面积至少配备 1 个标准停车位，且地上停车位比例不得超过总停车位的 15%；按照固定车位不低于 10% 的比例建设充电设施，剩余车位 100% 预留安装条件。电动自行车停车位按相关规范配。

(三) 本用地需按惠东县有关规定设置污水处理装置，在总平面图上示出污水处理装置的位置和范围。管线综合规划须与总平面规划同步进行、同步报审。

**第十一条** 出入口控制要求：本用地主要出入口位置及有关限制详见《图则》。

**第十二条** 建筑间距要求：

(一) 本用地内建筑之间的间距必须符合《建筑设计防火规范》(GB50016-2014) 等相关规范的要求。

(二) 本用地内建筑与周边用地内相邻建筑之间的间距，按本条第(一)款执行。

**第十三条** 建筑红线要求：详见《图则》。

**第十四条** (一) 功能布局：总平面设计应充分考虑功能的明确分区，避免内外车辆及人流相互交叉。

(二) 环境规划：标识的设置应清晰、规范、明确，并且须提供夜间照明。

**第十五条** 建筑设计要求

(一) 建筑造型：应美观、大方，建筑形式应与城市空间环境相协调。

(二) 建筑色彩：应与周边建筑色彩协调，保证色彩整体感。

(三) 视觉卫生要求：建筑外墙不宜采用大面积玻璃幕墙；防盗网须设于窗内（须同时满足消防救援与逃生要求）；建筑外墙排烟管、空调主机及排水管等各种设备和管线不得外露；标识牌、楼宇标志等须与单体建筑方案同步设计、同步报审。

(四) 建筑设计须符合国家、省、市有关建筑节能方面的技术规范和标准。

**第十六条** 场地设计要求

(一) 场地竖向设计应依山就势，不得对山体进行破坏性开挖；尽可能保护自然山体和植被，创造符合自然环境特征的建筑环境。

(二) 场地设计要处理好防洪排涝，应将影响本规划的山体汇水纳入防洪排涝规划设计中，保障用地防洪排涝的安全性及合理性。

(三) 临山面须按国家、省、市和惠东县有关规范、标准设置护坡、挡墙、截洪沟等工程措施，并构建与绿色植被等生物措施相结合的综合防洪体系。

(四) 应充分考虑高压线对区内建筑的影响，规划设计必要的安全防护措施。

## 第四章 其他要求



**第十七条** 本项目涉及人防、消防、环卫、供电、燃气、供水、排水、电信、广播电视、抗震设防等问题时，应到对应的主管部门办理有关手续。

## 第五章 附则

### 第十八条 方案设计要求

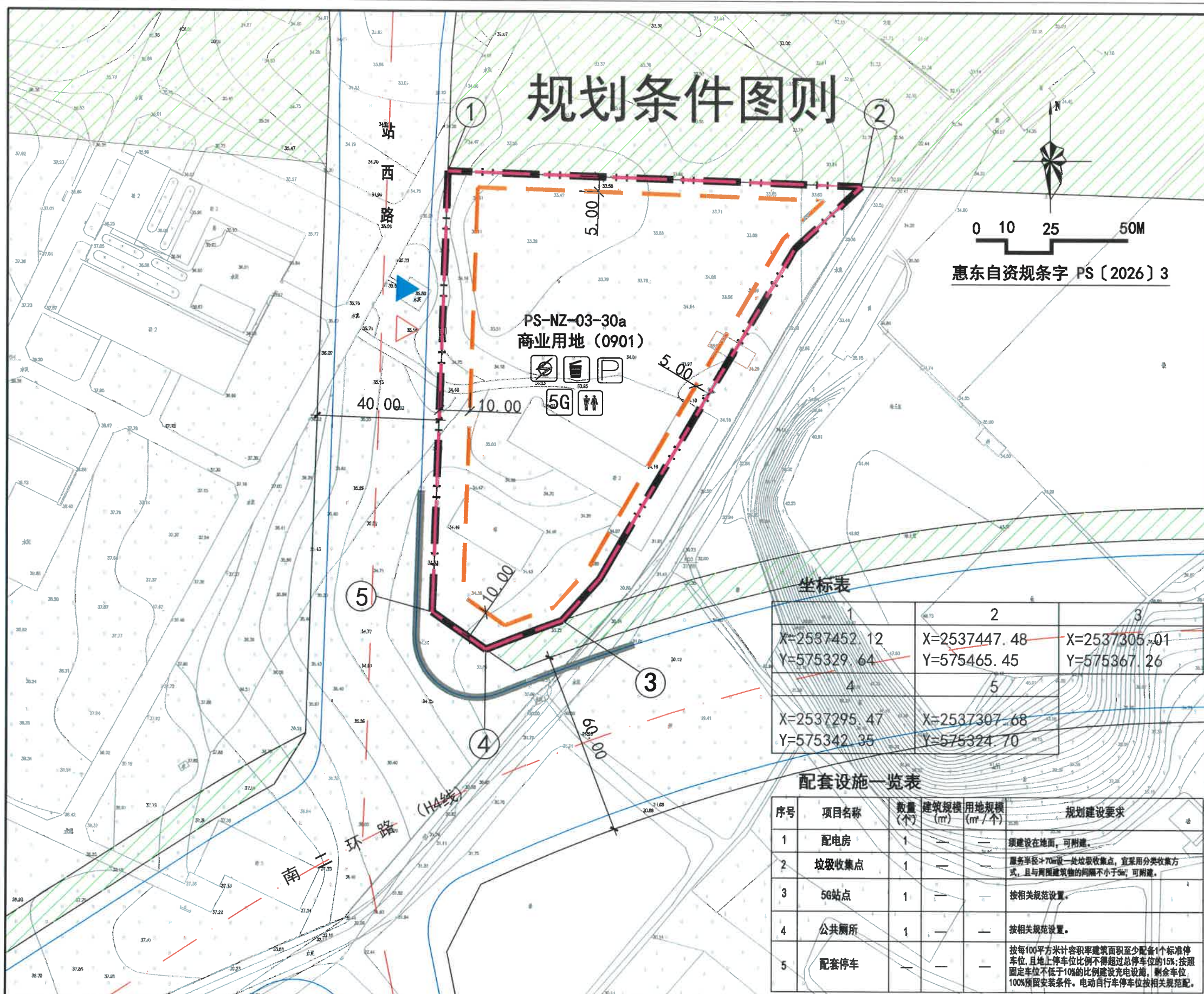
(一) 建设单位(个人)必须委托具有相应资质建筑设计单位进行方案设计(总平面规划和建筑设计)，设计单位必须严格遵守本《告知书》。

(二) 主要图纸要求：总平面图、管线综合规划图；建筑设计平面图、立面图、剖面图、整体效果图等。按《建筑工程设计文件编制深度规定》第 2.3 节规定编制总平面及建筑设计图纸。

(三) 按《建筑工程设计文件编制深度规定》第 2.2 节规定编制设计方案说明书。

**第十九条** 项目报审要求：有关的设计方案图纸和相应的电子文件必须同时上报，否则不予受理。

**第二十条** 本《告知书》自发卷日期起计有效期一年，《告知书》的规划条件逾期未纳入国有土地使用权出让合同的，应申请延期或重新办理。



### 图例

地块编号	计算指标用地界线
建筑控制线	机动车出入口
宗地界线	主要人流出入口
道路中心线	道路红线
道路侧石线	机动车禁止开口路段
防护绿地	
配套停车	垃圾收集点
配电房	5G站点
公共厕所	

**说明:**

1. 本图建筑控制线(多层、高层)为建筑退让各类红线后的最低要求;
2. 本图坐标采用2000国家大地坐标系, 仅为示意, 坐标数据详见土地权属宗地图, 地形图为2021年测绘数据;
3. 该宗地须按照国家、省、市有关海绵城市、绿色建筑和建筑节能方面的技术规范和标准进行设计和建设;
4. 按每100平方米计容积率建筑面积至少配备1个标准停车位, 且地上停车位比例不得超过总停车位的15%; 按照固定车位不低于10%的比例建设充电设施, 剩余车位100%预留安装条件。电动自行车停车位按相关规范配。

### 地块规划控制指标一览表

地块编号	用地性质	宗地面积 (m <sup>2</sup> )	计算指标用地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	建筑密度	绿地率	计容积率建筑面积 (m <sup>2</sup> )	建筑限高 (m)	土地兼容性
PS-NZ-03-30a	商业用地 (0901)	12880.27	12880.26	≤2.5	≤50%	≥30%	≤32200.65	60	可配建服务型公寓, 计容积率建筑面积占比不超过40%

图名	规划条件图则
流水号	SG2026000008
案卷编号	惠东自资规条字PS〔2026〕3
用地位置	平山街道陈塘村地段
发卷机关	惠东县自然资源局
制图日期	2026年3月25日